München – Bogenhausen

# Luxuriös Wohnen in Altbogenhausen

***Objektnummer: 25391008***

**KAUFPREIS:** 4.150.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 $m^2$ • **ZIMMER:** 3

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25391008 |
| Wohnfläche | ca. 185 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1987 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage, 75000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 4.150.000 EUR |
| Wohnung | Dachgeschoss |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 11 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 196.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 04.05.2030 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1987 |

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

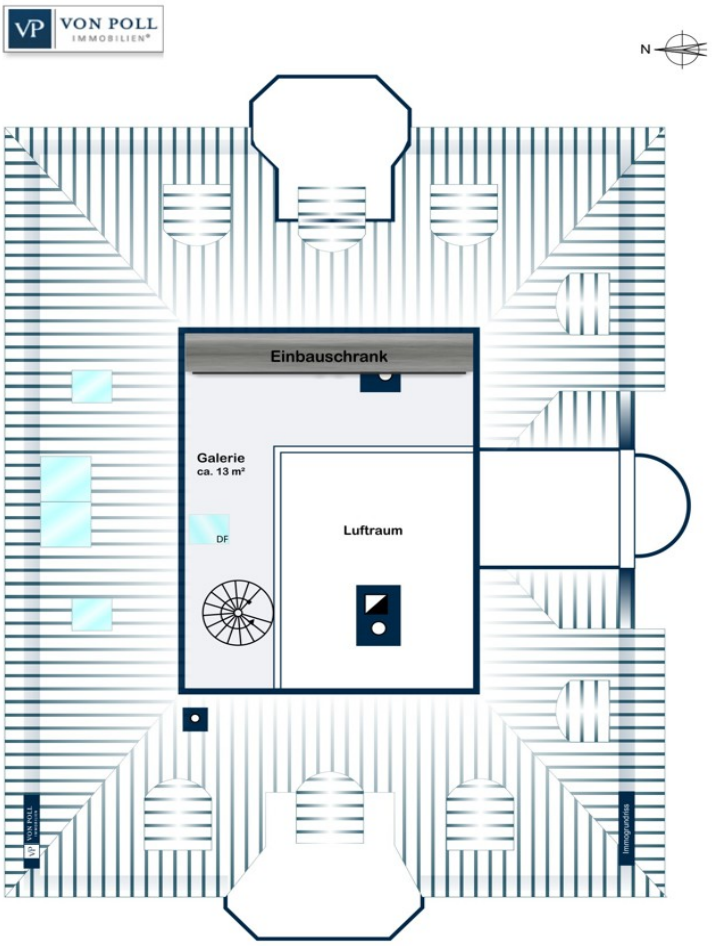
**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Grundrisse

Dachgeschoss




Galeriegeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Ein erster Eindruck

Die exklusive und hochwertige Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss eines im Jahr 1987 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur drei Wohneinheiten. Insgesamt bietet die Wohnung auf einer Grundfläche von ca. 225 m² eine reine Wohnfläche von ca. 185 m² und eine zusätzliche Nutzfläche von ca. 12 m².

Schon der repräsentative, mit Säulen verzierte Eingangsbereich des Hauses lässt erahnen, was für eine imposante Wohnung Sie hier erwartet. Über einen Aufzug gelangen Sie zu dem Eingangsbereich der Wohnung im 1. Obergeschoss, welcher mit weißem Marmor verkleidet ist und über eine großzügige Garderobe verfügt.

Von dort aus erreichen Sie über einen privaten Treppenaufgang die Wohnung. Durch die doppelflügelige Glastüre wird der Blick auf das ca. 76 m² große und repräsentative Wohnzimmer mit bodentiefen Sprossenfenstern gelenkt. Die Deckenhöhe von ca. 5,40 m verstärkt das einzigartige Raumgefühl.

In der Mitte des Raumes sorgt der elegante, offene Kamin für ein exklusives Ambiente und dient zusätzlich als geschmackvoller Raumtrenner. Die hochwertige Ausstattung hüllt den Wohnbereich in eine luxuriöse und elegante Atmosphäre.

Über eine freistehende Wendeltreppe gelangen Sie auf die großzügige Galerie. Ein perfektes architektonisches Stilelement, das mehrere Wohnflächen im selben Raum kreiert und miteinander verbindet.

Im östlichen Bereich des Dachgeschosses befindet sich das ca. 26 m² große Schlafzimmer, welches neben raumhohen
Einbauschränken mit einer Klimaanlage ausgestattet ist und über einen eigenen Balkon verfügt. Das ca. 14 m² große Badezimmer ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich und besticht mit Highlights wie z.B. einer großen Whirlpool-Badewanne, einem Doppelwaschtisch und einem modernen Dusch-WC. Ein zusätzliches Gäste- oder Arbeitszimmer befindet sich ebenfalls in diesem Bereich.

Auf der Westseite der Wohnung ist die separate, voll ausgestattete und zeitlos gestaltete Küche. Bei Bedarf kann diese zu dem Wohn- und Essbereich hin geöffnet werden. Neben der Küche befindet sich eine weitere Terrasse die durch ihre Westausrichtung besonders im Sommer eine wertvolle Erweiterung ist.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Einzelstellplätze in der Tiefgarage. Zudem befindet sich im Keller des Hauses ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Einbauschränken, der dem Eigentümer dieser Wohnung exklusiv zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht.

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Ausstattung und Details

• Fußbodenheizung
• Deckenhöhe im Wohnbereich ca. 5,40 m
• Offener Kamin
• Hochwertige Einbauküche
• Klimaanlage im Schlafzimmer
• Französische Einbauten im Arbeitszimmer
• Hochwertiges Badezimmer mit Whirlpool Badewanne, Doppelwaschtisch und Dusch-WC
• Gäste-WC mit Dusche
• Maßangefertigte Einbauschränke
• Galerie
• Elektrische Außenrollläden in allen Räumen
• Alarmanlage
• Geräumiger Hauswirtschaftsraum
• Drei Balkone
• Elektrische Markise und Sonnenschutz auf den Balkonen
• Zwei SUV-geeignete Tiefgaragen-Einzelstellplätze

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Alles zum Standort

Altbogenhausen - eine der begehrenswertesten Lagen der Stadt München.
Aufgrund der exklusiven Wohnqualität und der familienfreundlichen Infrastruktur ist Bogenhausen besonders beliebt. Zwischen denkmalgeschützen Jugendstilhäusern und Gründerzeitvillen befindet sich diese exquisite 3-Zimmer-Wohnung. Die exklusive Wohnqualität und die familienfreundliche Infrastruktur tragen dazu bei, dass Bogenhausen ein besonders gefragter Stadtteil ist.

Das Objekt liegt in direkter Nähe zum „Böhmerwaldplatz“. Für viele zählt dieser als das „offene Tor“ zum alten Bogenhausen. Er präsentiert sich mit zahlreichen großen Grünflächen umgrenzt von Bäumen und Hainbuchenhecken. Aber auch die im Jahr 1988 eröffnete U-Bahnstation ist ein weiterer Vorteil der Lage in der Nähe des „Böhmerwaldplatz“ und sorgt für eine ideale Anbindung ins Stadtzentrum.

Vom Objekt aus sind es ca. 4 Minuten zu Fuß bis zur nächsten Bushaltestelle (Bus 54) und nur ca. 10 Minuten zu dem nahe gelegenen „Herkomerplatz“ (Tram 16, 17 und 37).

Ostbahnhof: ca. 12 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 8 Minuten mit dem Auto
Marienplatz: ca. 22 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 12 Minuten mit dem Auto
Flughafen München: ca. 45 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und ca. 25 Minuten mit dem Auto

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 196.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25391008 - 81679 München – Bogenhausen**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com